



Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	46
Kontant	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.879		
Byggeår	1942	Energimærke	E

Sagsnr. **151v00015**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026



Velkommen til en pæn og nyrenovret lejlighed, der forener en rolig placering på en hyggelig villavej med en særdeles central adresse i Søborg. Her får du en bolig, hvor hverdagen bliver nem fra første dag, og hvor de store forbedringer allerede er på plads. Lejligheden fremstår som en attraktiv plug and play-løsning med helt nyt køkken og badeværelse, så du kan flytte ind og straks begynde at nyde rammerne uden at skulle planlægge omfattende renoveringer.

Boligens indretning er både funktionel og veldisponeret. Det store soveværelse giver god plads til dobbeltseng, skabe og eventuelt en mindre arbejdsplads eller læsekrog, mens stuen er godt udnyttet og indbyder til både afslapning, spiseafdeling og hyggelige stunder med gæster. De fine rum giver fleksible muligheder for at indrette boligen efter egne behov, uanset om du er førstegangskøber, studerende, par eller ønsker en overskuelig base med en bekvem beliggenhed.

Det nye køkken er udført med fokus på hverdagskomfort og byder på masser af skabsplads, så der er styr på både service, køkkengrej og dagligvarer. Badeværelset er ligeledes helt nyt og fuldender indtrykket af en bolig, hvor materialer og løsninger er valgt med tanke på et let og tidssvarende hverdagsliv. Det giver en sjælden mulighed for at overtage en lejlighed, hvor de vigtigste rum allerede står skarpt.

Som et ekstra plus medfølger et rigtigt stort kælderrum, der giver værdifuld opbevaringsplads til eksempelvis cykler, flyttekasser, sæsontøj eller hobbyudstyr. Udenfor venter grønne fællesarealer, hvor der er mulighed for at nyde solen, få frisk luft eller mødes uformelt med naboerne. Samtidig bor du fredeligt på en villavej, men kun kort fra Søborg Hovedgades mange muligheder med butikker, caféer, indkøb, spisesteder og gode forbindelser videre mod København. En indflytningsklar bolig med ro, byliv og komfort samlet i én attraktiv pakke.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

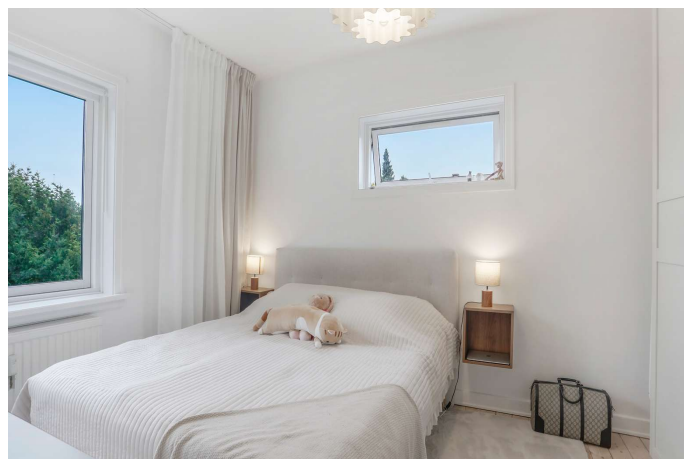
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Jegind Christensen

Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

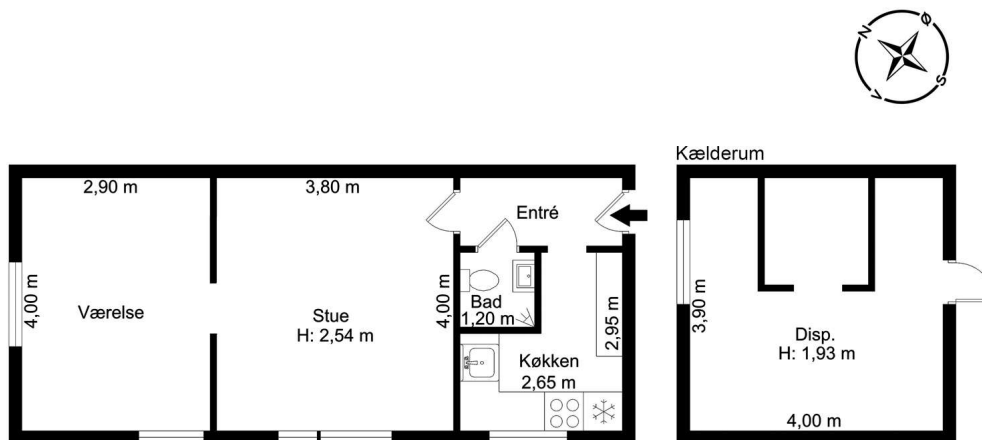
Dato: 16.10.2026



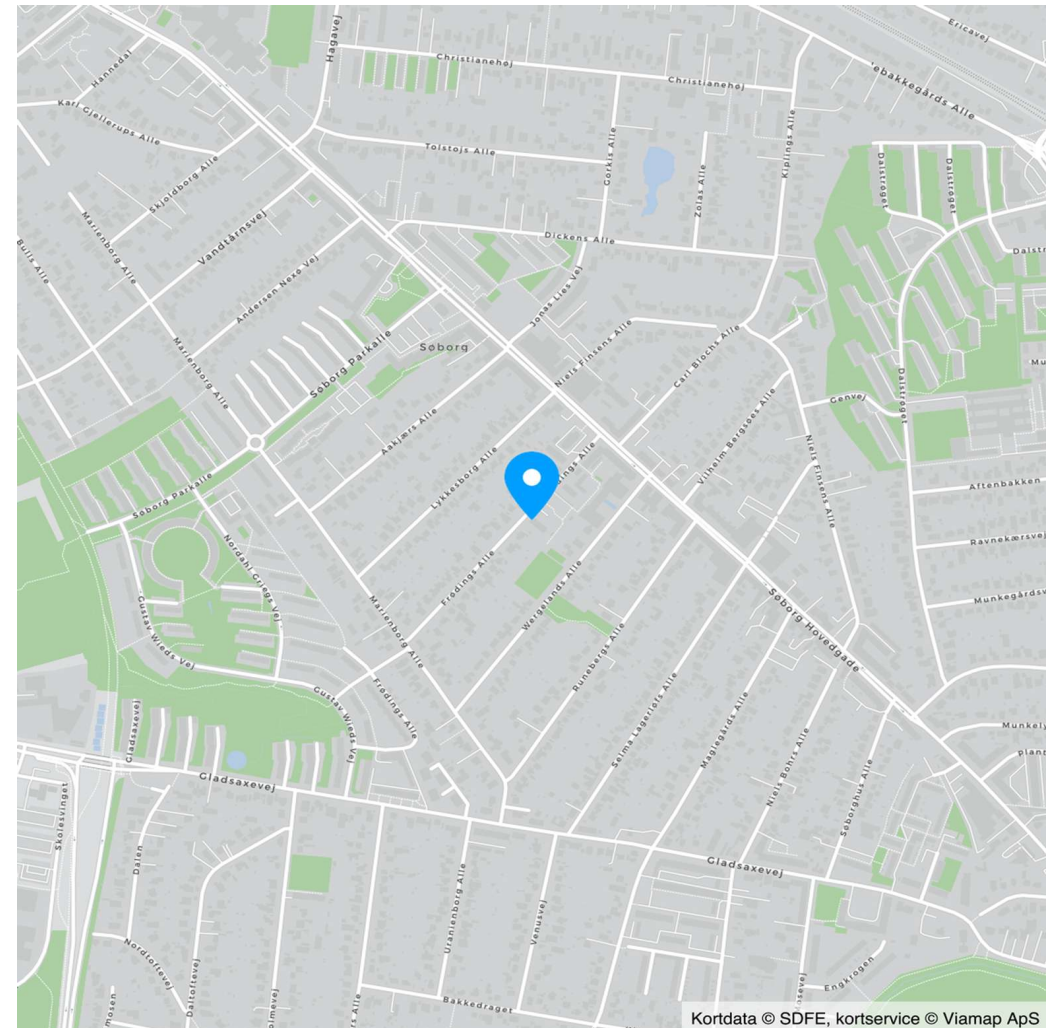
Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	1tm Buddinge m.fl.
BFE-nr.:	212413
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.548.000
Grundværdi:	925.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.238.400
Grundlag for grundskyld:	740.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	60 m ²
BBR-boligareal:	46 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.10.1961 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 1UF
- Nr. 2: 18.03.1991 - Lokalplan nr. 64
- Nr. 3: 31.08.1998 - Tillæg til normalvedtægten Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 4: 28.08.2006 - anm hæftelser Tillæg til dok lyst 31/8 1998 (19596)

Planer

Kommuneplan 14D2 - Søborgskole/ Søborg Kirke
Lokalplan LP 272 - Søborg Skole i Søborg Kvarter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.320 Forbrug: Aconto

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Sælger betaler aconto kr. 860 pr. mdr., som opkræves sammen med fællesudgifterne

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.316	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	164	Ejerskiftegebyr til administator	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	35.700	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	2.819.775

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 46.545

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.428 md. / 197.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.206 md. / 158.471 år v/24,35 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.233.000

Nr. 7: hovedstol kr. 306.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Frødings Alle 9-9A

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 10

Tinglyst: 1 / 10

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Vaskeri

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificering - Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Reducering af standardfinansiering

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Vedligeholdelsesplan

Køber gøres opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer. Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.



Adresse: Frødings Alle 9, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 151v00015
Ejerudgift/md.: kr. 3.879

Dato: 16.10.2026

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:
<<http: www.ringtre.dk="">>
<<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">>
</http:></http:>

Udlejning

Må gerne udlejes

Husdyr

Tilladt, dog bør man være opmærksom på at dyrene ikke generer de andre naboer.

Havedag

Jf. vedtægterne afholdes 2 havedage. Ved manglende deltagelse opkræves et gebyr.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!